

Sag C-39/24**Anmodning om præjudiciel afgørelse****Dato for indlevering:**

15. januar 2024

Forelæggende ret:

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 6 de Ceuta (Spanien)

Afgørelse af:

2. januar 2024

Sagsøger:

Justa

Sagsøgt:

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S. A.

[Udelades] [Den forelæggende ret, retsforhandlingernes forløb og parterne]
[Udelades]

KENDELSE

[Udelades]

FAKTISKE OMSTÆNDIGHEDER

- 1 Hovedsagen er blevet udsat for at give parterne og anklagemyndigheden mulighed for at forelægge præjudicielle spørgsmål for Den Europæiske Unions Domstol.
- 2 Parternes og anklagemyndighedens frist for at anføre de bemærkninger, de måtte finde hensigtsmæssige, angående relevansen af denne rets forelæggelse af disse præjudicielle spørgsmål, er udløbet, og de har indgivet skriftlige indlæg, hvis indhold fremgår af sagsakterne.

RETSFORSKRIFTER

3 [Udelades]

4 [Udelades]

5 [Udelades]

[Den forelæggende ret afslår anmodningen om at anvende hasteproceduren eller den fremskyndede procedure]

6 [Udelades]

[Eventuel indgivelse af et præjudicielt spørgsmål vedrørende sagsomkostningerne i den foreliggende sag, som den forelæggende ret afviser at indgive]

7 [Udelades]

8 [Udelades]

[Artikel 267 TEUF og andre EU-retlige bestemmelser vedrørende indgivelse af en anmodning om præjudiciel afgørelse og Den Europæiske Unions Domstols anbefalinger til de nationale retter angående forelæggelse af præjudicielle spørgsmål]

9 Følgende EU-direktiver finder anvendelse på den foreliggende sag:

– Rådets direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler, artikel 3, 5, 6 og 7.

– Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/29/EF af 11. maj 2005 om virksomheders urimelige handelspraksis over for forbrugerne på det indre marked, artikel 7.

10 Følgende nationale retsfor skrifter finder anvendelse:

– Orden sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios (dekret om gennemsigtige finansielle betingelser for lån med pant i fast ejendom) af 5. maj 1994, bilag II, punkt 4, og artikel 5.

– Ley 5/2019, que regula los contratos de crédito inmobiliario (lov 5/2019 om realkreditaftaler) af 15. marts 2019, artikel 14 om gennemsigtighed.

– Real Decreto Legislativo 1/2007, Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios (kongeligt lovdekret nr. 1/2007 om vedtagelse af den konsoliderede tekst til den generelle lov om beskyttelse af forbrugere og brugere) af 16. november 2007, artikel 8, litra b) og d), og artikel 60, 80, 82 og 83.

- Ley 26/88 sobre disciplina e intervención de entidades de crédito (lov 26/88 om regler for og kontrol med kreditinstitutter) af 29. juli 1988.
 - *Ley 7/98 de condiciones generales de la contratación (lov 7/98 om generelle kontraktvilkår) af 13. april 1998, artikel 3, artikel 8, stk. 1, og 2, artikel 5, stk. 5, artikel 7 og artikel 10.*
 - Código Civil (den civile lovbog), artikel 1303 og andre tilknyttede bestemmelser.
- 11 Den foreliggende sag vedrører kontraktvilkåret om oprettelsesgebyr i forbindelse med stiftelsen af et notarialdokument om et lån med pant i fast ejendom [udelades], hvor sagsøgeren er låntager, mens sagsøgte er den långivende enhed, den 3. november 2005. Artikel 4, stk. 1, fastsatte et oprettelsesgebyr på 0,25% af lånebeløbet, som blev afregnet og betalt af låntageren til banken ved stiftelsen af notarialdokumentet om lånet med pant i fast ejendom ved debitering på en girokonto.
- 12 Domstolen udtalte sig i dom af 16. juli 2020 i de forenede sager C-224/19 og C-259/19 om oprettelsesgebyrer, om end ikke i forbindelse med den specifikke lovgivning, som regulerer det førnævnte oprettelsesgebyr, og Domstolens dom af 16. marts 2023 vedrørte kontrollen med urimelige kontraktvilkår. Domstolens dom af 16. juli 2020 har givet anledning til, at størstedelen af de regionale domstole i Spanien har annulleret oprettelsesgebyrer for lån med pant i fast ejendom og dømt bankerne til at tilbagebetale de af deres kunder erlagte beløb med renter. Det kriterium, som Domstolen i denne dom lagde til grund for annullationen af dette gebyr, består i, at bankerne kun kan opkræve gebyret, såfremt de kan godtgøre, at der er leveret en ydelse til den låntagende kunde, som begrunder denne udgift. Domstolen fastslog i denne dom, at oprettelsesgebyret ikke definerer selve aftaleforholdets natur, at den omstændighed, at et oprettelsesgebyr er indeholdt i de samlede omkostninger ved et lån mod sikkerhed i fast ejendom, ikke skyldes, at det er en del af de årlige omkostninger i procent, og ikke kan være afgørende for, at der er tale om en hovedydelse ved lånet, samt at oprettelsesgebyret er underlagt en forstærket urimelighedskontrol. Domstolen fastslog afslutningsvis, at et kontraktvilkår, som pålægger en forbruger at betale et oprettelsesgebyr, til trods for kravene om god tro bevirker en betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser ifølge aftalen til skade for forbrugeren, når banken ikke har godtgjort, at dette gebyr svarer til faktisk leverede tjenester eller omkostninger, som den har afholdt. Dette retspraksis er blevet underbygget ved dom afsagt af femte afdeling ved Audiencia Provincial de Zaragoza (den regionale domstol i Zaragoza) den 17. december 2020, dom afsagt af anden afdeling ved Audiencia Provincial de Lérida (den regionale domstol i Lérida) den 27. november 2020 og dom afsagt af niende afdeling ved Audiencia Provincial de Madrid (den regionale domstol i Madrid) den 9. oktober 2020. Domstolens dom af 16. marts 2023 er på linje med Domstolens dom af 16. juli 2020, idet det i denne dom blev fastslået, at kontraktvilkåret om oprettelsesgebyret ikke automatisk kan anses for at opfylde gennemsigtighedskravet, og at følgende forhold skal tages i

betragtning: i) affattelsen af kontraktvilkåret, ii) de oplysninger, som finansieringsinstituttet har givet låntager, herunder de oplysninger, som det er forpligtet til at fremlægge i henhold til lovgivningen på området, iii) instituttets reklamer vedrørende denne type aftale, iv) »under hensyntagen til det opmærksomhedsniveau, der kan forventes af en almindeligt oplyst, rimelig opmærksom og velunderrettet gennemsnitsforbruger«.

13 I dom 816/2023 afsagt den 29. maj 2023 af første afdeling ved Tribunal Supremo (øverste domstol) i sag nr. 919/2019 blev det fastslået, at en manglende godtgørelse af de ydelser, som oprettelsesgebyret er en modydelse for, ikke medfører, at oprettelsesgebyret er ugyldigt, idet dette ifølge Domstolen ikke er en nødvendig betingelse for oprettelsesgebyrets gyldighed. Det er derfor påkrævet at foretage en undersøgelse af gennemsigtigheden og indholdet, men med det klare udgangspunkt, at de ydelser, som oprettelsesgebyret er en modydelse for, er forbundet med tildelingen af lånet med pant i fast ejendom og er opregnet eller anført i lovgivningen på området.

14 Dom 816/2023 afsagt af Tribunal Supremo (øverste domstol) den 29. maj 2023 henviser til Domstolens dom og fremhæver følgende elementer af dommen:

1. Det skal kunne udelukkes, at oprettelsesgebyret er en del af aftalens hovedgenstand, idet der anvendes et snævert begreb om, hvad der udgør et væsentligt element i låneaftalen fra låntagerens synspunkt, og kun renterne kan anses for at være et sådant væsentligt element.

Derfor bør den nationale retspraksis ifølge Tribunal Supremo (øverste domstol) ændres således, at oprettelsesgebyret, eftersom det ikke er et af de væsentlige elementer i aftalen som omhandlet i artikel 4, stk. 2, i direktiv 93/13/EØF af 5. april 1993 om urimelige kontraktvilkår i forbrugerftaler, kan være genstand for en indholdsmæssig kontrol (urimelighedskontrol).

2. Oprettelsesgebyret er en modydelse for udgifterne til undersøgelse, udformning og behandling af lånet eller kreditten med pant i fast ejendom. Derfor er oprettelsesgebyret ikke i sig selv urimeligt.

3. Oprettelsesgebyret skal ud over at være klart og forståeligt opfylde de materielle gennemsigtighedskrav, når der er tale om en aftale indgået med forbrugere eller brugere. I denne henseende skal den nationale domstol, når den træffer afgørelse om gyldigheden af dette kontraktvilkår, efterprøve:

– De økonomiske konsekvenser, som dette kontraktvilkår vil medføre for forbrugeren, hvilket gør det muligt for forbrugeren at forstå naturen af de ydelser, der leveres til gengæld for de heri fastsatte udgifter.

– At der ikke er overlap mellem de enkelte udgifter, der er fastsat i aftalen, eller mellem de ydelser, som disse udgifter er en modydelse for.

– At finansieringsinstituttet har givet de nødvendige oplysninger i henhold til den nationale lovgivning, og om det har inkluderet disse oplysninger i sit forudgående tilbud eller sin forudgående reklamerings vedrørende den type aftale, som er indgået. Det skal endvidere efterprøves, om disse oplysninger eller denne reklamerings har gjort det muligt for forbrugeren at have tilstrækkeligt kendskab til det økonomiske indhold og funktionen af kontraktvilkåret om oprettelsesgebyret i aftalen, altså om forbrugeren kender til de forhold, der begrundes den modydelse, som oprettelsesgebyret udgør, selv om långiveren ikke er forpligtet til i aftalen at præcisere naturen af alle de ydelser, der leveres til gengæld for oprettelsesgebyret.

– Den nationale domstol skal tage hensyn til den særlige opmærksomhed, som gennemsnitsforbrugeren vil udvise over for et kontraktvilkår af denne type, for så vidt som det fastsætter fuld betaling af et betydeligt beløb fra tidspunktet for tildelingen af lånet eller kreditten.

4. Med henblik på vurderingen af, om kontraktvilkåret er urimeligt, bemærker Tribunal Supremo (øverste domstol), at Domstolen har fastslået følgende:

– Med hensyn til kravet om god tro skal det efterprøves, om långiveren ved at handle loyalt og rimeligt med forbrugeren med rimelighed kunne forvente, at forbrugeren ville acceptere et sådant vilkår efter individuel forhandling.

– Med hensyn til spørgsmålet om en betydelig skævhed mellem parterne kan det ikke hævdes, at et kontraktvilkår, som fastsætter et oprettelsesgebyr for et lån eller en kredit mod pant i fast ejendom, i ingen tilfælde opfylder kravet om ligevægt mellem parternes rettigheder og forpligtelser i henhold til aftalen, idet det derimod skal efterprøves, at udgiften ikke er uforholdsmæssig i forhold til lånebeløbet, eller at de ydelser, som dette gebyr udgør en modydelse for, ikke allerede er omfattet af andre ydelser, som forbrugeren opkræves betaling for (præmis 51, 58 og 59).

15. Angående den nationale lovgivning om de oplysninger, som den långivende enhed skal stille til rådighed for forbrugeren i låneaftaler eller aftaler om lån med pant i fast ejendom, og nærmere bestemt vedrørende oprettelsesgebyrer, fastslog Tribunal Supremo (øverste domstol) følgende i dom af 29. maj 2023:

1. I bestemmelserne om gennemsigtighed i forbindelse med bankvirksomhed behandles oprettelsesgebyret særskilt i forhold til de øvrige bankgebyrer.

Dekretet af 5. maj 1994 om gennemsigtige finansielle betingelser for lån med pant i fast ejendom (som var gældende, da den omtvistede aftale blev indgået), bilag II, punkt 4, fastsætter følgende:

»4. Gebyrer.

1. Oprettelsesgebyr – Alle omkostninger til undersøgelse, udformning og behandling af et lån mod pant i fast ejendom eller alle andre omkostninger, som indgår i den långivende enheds virksomhed, og som skyldes tildelingen af lånet,

skal være omfattet af et enkelt gebyr, kaldet oprettelsesgebyr, og skal kun betales en enkelt gang. Gebyrets størrelse, form og tidspunktet for dets betaling præciseres i denne bestemmelse. [...]

2. Andre gebyrer og senere omkostninger – Ud over »oprettelsesgebyret« kan det aftales, at låntager afholder følgende: [...]

c) Gebyrer, som, idet den spanske nationalbank er blevet behørigt underrettet herom i overensstemmelse med bestemmelserne i bekendtgørelsen af 12. december 1989 og gennemførelsesbekendtgørelserne hertil, modsvarer enhedens levering af en anden specifik tjenesteydelse end det simple administrative almindelige lån.«

2. Denne anderledes behandling af oprettelsesgebyret i forhold til de øvrige bankgebyrer blev opretholdt i ordlyden af Ley 2/2009 por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito (lov nr. 2/2009 om fastsættelse af regler for indgåelse af lån, lån mod sikkerhed i fast ejendom og tjenester om formidling af indgåelse af kontrakter om lån og lån mod sikkerhed i fast ejendom) af 31. marts 2009. Denne lovs artikel 5 fastsætter følgende vedrørende gennemsigthedsforpligtelserne i forbindelse med satserne for gebyrer og omkostninger:

»1. Virksomheder fastsætter frit de af deres gebyrer, betingelser og omkostninger, der kan overvælttes på forbrugeren, uden andre begrænsninger end dem, der gælder på området for urimelige vilkår i nærværende lov, i Ley de 23 de julio de 1908 (lov af 23.7.1908) samt i Real Decreto Legislativo 1/2007 (kongeligt lovdekret nr. 1/2007).

De satser for gebyrer og omkostninger, der kan opkræves, herunder rådgivning, angiver de tilfælde, og i givet fald den hyppighed, hvorved disse finder anvendelse. Gebyrer eller omkostninger, der overvælttes på kunden, skal svare til faktisk leverede tjenester eller afholdte omkostninger. Der kan i intet tilfælde opkræves gebyrer eller omkostninger for tjenester, som kunden ikke har accepteret eller udtrykkeligt anmodet om.

2. Uanset det forrige stykke:

a) Bestemmelserne om compensation for førtidig indfrielse i den specifikke lovgivning om markedet for lån med pant i fast ejendom finder anvendelse på lån eller kreditter med pant i fast ejendom, medmindre der er tale om lån eller kreditter med pant i fast ejendom, som er ydet inden den 9. december 2007, og aftalen fastsætter den ordning for gebyr ved førtidig indfrielse, som fremgår af Ley 2/1994, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (lov 2/1994 om indtræden i og ændring af lån mod pant i fast ejendom) af 30. marts 1994, i hvilket tilfælde denne lov finder anvendelse.

b) For så vidt angår lån eller kreditter med pant i boliger omfatter oprettelsesgebyret, som betales en enkelt gang, alle omkostninger til undersøgelse, udformning og behandling af et lån mod pant i fast ejendom eller alle andre omkostninger, som indgår i den långivende enheds virksomhed, og som skyldes tildelingen af lånet. I tilfælde af lån eller kreditter i udenlandsk valuta omfatter oprettelsesgebyret ligeledes alle gebyrer for valutaomregning i forbindelse med den første udbetaling af lånet eller kreditten.

De øvrige gebyrer og omkostninger, som kan overvælttes på forbrugeren, og som virksomheden anvender på disse lån eller kreditter, skal svare til leveringen af en specifik ydelse, som er forskellig fra udformningen eller den normale administration af lånet eller kreditten.«

3. Denne retlige ordning er i dag indeholdt i *Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (lov 5/2019 om realkreditaftaler)*, hvis artikel 14 om regler for gennemsigtighed i markedsføringen af realkreditlån fastsætter følgende:

»3. Der kan kun overvælttes omkostninger eller opkræves gebyrer for ydelser i forbindelse med lånene, som en låntager eller potentiel låntager udtrykkeligt har anmodet om og accepteret, og såfremt de svarer til ydelser, som faktisk er leveret, eller afholdte omkostninger, som kan dokumenteres.

4. Hvis der aftales et oprettelsesgebyr, betales det en enkelt gang og omfatter alle omkostninger til undersøgelse, udformning og behandling af et lån eller alle andre omkostninger, som indgår i den långivende enheds virksomhed, og som skyldes tildelingen af lånet. I tilfælde af lån eller kreditter i udenlandsk valuta omfatter oprettelsesgebyret ligeledes alle gebyrer for valutaomregning i forbindelse med den første udbetaling af lånet eller kreditten.

Ud over at den anderledes behandling af oprettelsesgebyret i forhold til de øvrige gebyrer, der finder anvendelse i forbindelse med lån eller kreditter med pant i fast ejendom, er opretholdt i den nye ordning, skal det bemærkes, at dette oprettelsesgebyr modsvarer udgifter »i forbindelse med« den aktivitet, der er forbundet med tildelingen af lånet eller kreditten, hvorfor det ikke omfatter nogen andre typer udgifter, som ikke er forbundet med denne tildeling.«

Tribunal Supremo (øverste domstol) fastslog udtrykkeligt i dom af 29. maj 2023, at der ikke findes en entydig løsning vedrørende gyldigheden eller ugyldigheden af det kontraktvilkår, der fastsætter oprettelsesgebyret, idet dette afhænger af en individuel vurdering af hvert enkelt tilfælde under hensyn til de optagne beviser.

16 Tribunal Supremo (øverste domstol) fandt i den anførte dom 816/23, at oprettelsesgebyret var gyldigt, på grundlag af følgende argumenter:

Finansieringsinstituttet opfyldte i fuldt omfang dekretet af 5. maj 1994 (den lovgivning, der finder anvendelse »ratione temporis«). Nærmere bestemt: i) Gebyret omfatter alle udgifter til undersøgelse, udformning og behandling af lånet

i forbindelse med den aktivitet, der er forbundet med tildelingen af lånet, ii) det betegnes som »oprettelsesgebyret« og ikke med andre udtryk, som kan give anledning til forvirring, iii) gebyret betales én gang, i begyndelsen, og iv) gebyrets størrelse, form og tidspunktet for dets betaling præciseres i kontraktvilkåret. Det opkrævede beløb er ikke uforholdsmæssigt, idet gebyret udgør 0,65% af lånebeløbet, mens den gennemsnitlige udgift varierer mellem 0,25% og 1,5%.

- 17 Derfor skal domstolene i overensstemmelse med de retningslinjer, som blev anført af Tribunal Supremo (øverste domstol) i den nævnte dom 816/23, undersøge, om alle de omtvistede kontraktvilkår opfylder gennemsigtskravene og de indholdsmæssige krav, idet oprettelsesgebyret ikke udgør en del af modydelsen i henhold til aftalen.

DISPOSITIV DEL

DER AFSIGES FØLGENDE KENDELSE:

- 18 Sagen udsættes på det nuværende stadium.
- 19 Der indgives en anmodning om præjudiciel afgørelse til Den Europæiske Unions Domstol med henblik på besvarelse af følgende spørgsmål:
- 20 **1.** Er EU-retten til hinder for den fortolkning, som Tribunal Supremo (øverste domstol) har anlagt vedrørende oprettelsesgebyret, hvorefter det forhold, at beløbet er angivet i lånedokumentet, og at dette beløb ikke overstiger den fastsatte grænse, i sig selv er tilstrækkeligt til, at gebyret ikke er urimeligt på grund af manglende gennemsigtskrav som omhandlet i *artikel 4, stk. 2, i direktiv 93/13/EØF*, selv hvis dette kontraktvilkår hverken specificerer gebyrets indhold eller varighed?
- 21 **2.** Såfremt forbrugeren på forhånd oplyses om det pågældende kontraktvilkår, og såfremt det ikke anses for at være omfattet af bankudlånsaktiviteten som omhandlet i *Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2014/17/EU*, og såfremt det ikke anses for at være forbundet med renterne, er det da ikke påkrævet at udstede fakturaer eller at specificere disse ydelser, før de overvælttes på forbrugeren, og er sådanne undladelser ikke i strid med EU-retten, henset til at de berører gennemsigtskravet med hensyn til det nævnte kontraktvilkårs materielle indhold?

[Udelades] [Afsluttende processuelle bemærkninger]